

**PEMBENTUKAN KONTRAK *MURABAHAH*
DALAM JUAL BELI HARTANAH
DI BANK-BANK: PANDANGAN
MASYARAKAT PEKANBARU
R I A U**

NURHASYIM

**DOKTOR FALSAFAH
UNIVERSITI UTARA MALAYSIA
2012**

NURHASYIM

PEMBENTUKAN KONTRAK *MURABAHAH*

**DALAM JUAL BELI HARTANAH
DI BANK-BANK: PANDANGAN
MASYARAKAT PEKANBARU**

R I A U

Ph.D 2012

**PEMBENTUKAN KONTRAK *MURABAHAH*
DALAM JUAL BELI HARTANAH
DI BANK-BANK: PANDANGAN
MASYARAKAT PEKANBARU
R I A U**

NURHASYIM

**DOKTOR FALSAFAH
UNIVERSITI UTARA MALAYSIA
2012**

**PEMBENTUKAN KONTRAK *MURABAHAH*
DALAM JUAL BELI HARTANAH
DI BANK-BANK: PANDANGAN
MASYARAKAT PEKANBARU
R I A U**

Oleh

NURHASYIM

Tesis Diserahkan Kepada
Ghazali Shafei Graduate School of Government
Kolej Undang-undang, Kerajaan dan Pengajian Antarabangsa
Universiti Utara Malaysia
Bagi Memenuhi Persyaratan Untuk Pengijazahan
Ijazah Doktor Falsafah

PERAKUAN

”Saya perakui dan nyatakan bahawa tesis ini adalah hasil karya saya sendiri, kecuali kutipan dan ringkasan yang tiap-tiap satunya telah saya sebutkan sumbernya”.

Nurhasyim
(Matrik: 90518)

KEBENARAN MENGGUNA

Bagi memenuhi syarat sepenuhnya untuk memperolehi Ijazah Doktor Falsafah di Universiti Utara Malaysia, saya bersetuju bahawa perpustakaan universiti boleh secara bebas membenarkan sesiapa sahaja untuk memeriksa. Saya bersetuju bahawa bagi tujuan kesarjanaan, penyelia-penyelia saya atau ketiadaan beliau, Penolong Naib Canselor diberi kebenaran untuk membuat salinan tesis ini dalam sebarang bentuk, sama ada keseluruhannya atau sebahagiannya. Adalah dimaklumkan bahawa sebarang penyalinan atau penerbitan atau kegunaan tesis ini sama ada sepenuhnya atau sebahagian daripadanya bagi tujuan keuntungan kewangan tidak dibenarkan kecuali setelah mendapat kebenaran secara bertulis. Juga dimaklumkan bahawa pengiktirafan mesti diberikan kepada saya dan Universiti Utara Malaysia dalam sebarang kegunaan kesarjanaan terhadap sebarang kutipan daripada tesis ini. Sebarang permohonan untuk menyalin atau mengguna bahan dalam tesis ini, sama ada sepenuhnya atau sebahagiannya hendaklah dialamatkan kepada:

Penolong Naib Canselor
Kolej Undang-undang, Kerajaan dan
Pengajian Antarabangsa
Universiti Utara Malaysia
06010 UUM Sintok
Kedah Darul Aman

ABSTRAK

Penguatkuasaan Undang-Undang Nombor 10 Tahun 1998 berkaitan dengan perubahan Undang-Undang Nombor 7 tahun 1992 tentang Perbankan, menandakan bermulanya era baharu kepada sistem perbankan di Indonesia, apabila berlakunya sistem perbankan dwisistem (*dual banking system*) iaitu perbankan syariah dan perbankan konvensional diamalkan secara bersama. Dalam jangka masa yang singkat, perbankan syariah mengalami perkembangan yang cukup pesat. Namun di samping itu timbul pula masalah, di mana sebahagian kalangan masyarakat menganggap bahawa pembentukan akad jual beli barang *murabahah* dalam bidang hartanah antara pihak bank-bank yang melaksanakan kegiatan urus niaga berdasarkan prinsip syariah di Pekanbaru dengan pelanggannya masih sama sahaja dengan pelaksanaan peminjaman wang di bank konvensional dengan menggunakan faedah. Objektif kajian ini ialah untuk memeriksa penerapan asas kebebasan berkontrak dalam penyusunan akad, kedua, menganalisis pelaksanaan pembuatan akad jual beli *murabahah* antara pihak bank dengan pelanggan, ketiga mengenal pasti alasan pelanggan memilih bank berdasarkan prinsip syariah untuk mengurus niaga, dan akhirnya menganalisis pelaksanaan pemenuhan hak dan kewajiban antara pelanggan dengan pihak bank. Penyelidikan ini membabitkan tiga Bank Umum Konvensional yang melaksanakan kegiatan urus niaga berdasarkan prinsip syariah serta dua Bank Umum Syariah, dengan melibatkan jumlah sampel sebanyak 351 responden. Data dianalisis menggunakan kaedah analisis statistik deskriptif dan analisis undang-undang sosiologi. Hasil penyelidikan ini menunjukkan bahawa: (1) penggubalan akad jual beli antara bank dengan pelanggan cenderung tidak menerapkan prinsip asas kebebasan berkontrak, di mana pelanggan dimestikan menggunakan formula perjanjian standard yang telah dipersiapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh bank dan tidak boleh diubah, walaupun isinya tidak bertentangan dengan peraturan perundangan, (2) pembuatan akad jual beli *murabahah* ternyata memenuhi prinsip syariah; (3) alasan utama pelanggan memilih mengurus niaga dengan kumpulan bank ini kerana bentuk jual beli *murabahah* sesuai dengan syariat agama Islam, di samping perkhidmatan yang baik oleh kakitangan bank, dan (4) pematuhan hak dan kewajiban antara bank dengan pelanggan bersesuaian dengan kesepakatan dalam akad, walaupun dalam kes-kes tertentu terjadi kelewatan pihak pelanggan memenuhi kewajibannya membayar wang ansuran. Dengan demikian, hasil penyelidikan ini menunjukkan bahawa apa yang dianggap oleh sebahagian masyarakat seperti mana disebutkan di atas, tidak terbukti kebenarannya.

Kata kunci: *Bank, Hartanah, Kontrak, Murabahah, Persepsi,*

ABSTRACT

The enforcement of Law Number 10/1998 amending the Law Number 7/1992 regarding banking, has marked a new era for Indonesia banking system where dual banking system: shariah banking and conventional banking were practised together. In a very short time, shariah banking has experienced rapid development. However, this situation has led to a problem where a part of society considers the sale and purchase of property under *murabahah* agreement offered by bank that provide shariah-based loan facility is still the same as credit facility in the conventional bank in Pekanbaru. Objectives of the research are to examine the implementation of freedom of contract in the terms of *murabahah* agreement, secondly, to analyse the implementation of the contract terms in *murabahah* agreement between bank and customer, thirdly, to identify the reasons for choosing shariah-based bank for transaction; and finally, to analyse the duties and responsibilities of both the bank and customer when implementing transaction activity based on shariah principles. This research involves three conventional banks that provide shariah-based loan facility and two general shariah bank. 351 samples of respondents responded to questionnaire and the data were analysed using descriptive statistic and legal sociological analysis methodology. Results of this research indicate that: (1) the terms of the *murabahah* agreement between bank and customer failed to observe the principle of freedom of contract because customer has no choice but must execute a standard form agreement prepared by the bank, even though the content of such agreement is not against the law, (2) the *murabahah* agreement is in conformity with shariah principles, (3) the main reason for customer to choose the transaction because *murabahah* is in line with the Islamic principle, besides good hospitality services by bank staff, and (4) bank and customer appear to comply with their duties and responsibilities as agreed in the contract even though in some cases the customers were late in paying the loan instalment. Therefore, this research has shown that there is no proof to support the claim as mentioned above.

Keywords : Bank, Contract, Murabahah, Perception, Property

PENGHARGAAN

Syukur Alhamdulillah saya panjatkan ke hadirat Allah Subhanahu wata'ala yang telah melimpahkan taufik, hidayah dan kurnia-Nya, sehingga akhirnya tesis ini dapat diselesaikan sesuai dengan yang diharapkan.

Sepanjang tempoh saya mengikuti pengajian Doktor Falsafah dalam usia lanjut ini, pelbagai pihak telah banyak memberikan sokongan dan kerjasama sehingga perlu saya berikan setinggi-tinggi penghargaan.

Ucapan terima kasih yang tidak terhingga saya tujukan kepada penyelia saya, Profesor Madya Dr. Asmah Laili binti H. Yeon atas segala sokongan dan bimbingan beliau sehingga penyelidikan ini dapat saya selesaikan dengan berkesan.

Penghargaan yang tinggi juga saya tujukan kepada Profesor Dr. Detri Karya, SE, MA, Profesor Dr. Ir. Hasan Basri Jumin, M.Sc dan Dr. Ir. Agusnimar, M.Sc di atas segala bimbingan, tunjuk ajar serta dorongan yang diberikan dalam proses menyiapkan keseluruhan tesis ini.

Ucapan banyak-banyak terima kasih juga saya rakamkan kepada Dr. Ir. Azharuddin, M.Sc, Profesor Dr. Ridwan Khairandy, SH.MH dan Dr. Mohd. Baharudin Othman yang banyak memberikan nasihat, serta kepada Dedy Koeswanto, S.Si dan Ir. Firman Nugroho yang turut memberikan input, dan Drs. Zuhdi, Drs Alfian dan Joko yang ikut membantu dalam mengumpulkan data sehingga melengkapi maklumat yang diperlukan dalam penyelidikan ini.

Rasa terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya saya tujukan kepada isteri tercinta, Dra. Puspa Juita serta anakanda Irfan Setiawan, S. Psi, Rochaniah, S.Pd, Dr. Nella Harisa Noviani, Dr. Ihsan Qomaruzzaman, Aqla Fetrianda serta cucunda Naurayya Anesya, atas dorongan serta semangat yang diberikan, kesabaran dan tolak ansur yang ditunjukkan menguatkan semangat saya dalam menempuh masa-masa yang sukar. Semoga semua anakanda dan cucunda kelak termotivasi dan bersemangat untuk menuntut ilmu pengetahuan melebihi daripada apa yang ditempuh oleh ayahanda dan datukanda mereka.

Atas semua jasa baik, sokongan dan perhatian yang telah diberikan mudah-mudahan mendapat imbalan yang berlipat ganda daripada Allah Subhanahu Wataala, dan semoga tesis ini memberikan manfaat untuk semua. Amin.

SENARAI ISTILAH

Bilangan	Istilah	Penjelasan	Muka surat
1	Keupayaan	Kemampuan orang perseorangan untuk melakukan perbuatan yang dipandang sah secara undang-undang	34
2	Klausa Standard	Setiap peraturan atau ketentuan dan syarat-syarat yang telah dipersiapkan dan ditetapkan terlebih dahulu secara sepihak oleh pelaku urus niaga yang dinyatakan dalam suatu dokumen dan/atau perjanjian yang mengikat dan wajib dipenuhi oleh pelanggan	55
3	Klausa Eksenorasi	Klausa yang dicantumkan dalam suatu perjanjian dengan mana satu pihak menghindarkan diri untuk memenuhi kewajipannya membayar ganti rugi seluruhnya atau terhad, yang terjadi kerana ingkar janji atau perbuatan melanggar undang-undang.	58
4	Organ Syarikat	Institusi yang melaksanakan sesuatu bidang tugas dan tanggungjawab mentadbir (<i>management</i>) dalam syarikat perniagaan.	117
5	Arbitret	Suatu badan yang disetujui oleh pihak-pihak yang bersengketa untuk menyelesaikan persengketaan (kes) dalam kontrak.	142

SENARAI STATUT

Bilangan	Nama Statut	Muka surat
1	Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.	28, 126.
2	Kitab Undang-Undang Hukum Sivil (KUHS)	33, 34, 35, 36, 48, 49, 50, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 85, 86.
3	Undang-Undang Nombor 1 Tahun 1974 Tentang Perkahwinan.	64, 65, 66.
4.	Akta Bank Islam Malaysia Tahun 1983.	115.
5	Undang-Undang Nombor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.	1, 10, 11, 87, 127, 131, 136.
6	Undang-Undang Nombor 3 Tahun 1997 Tentang Mahkamah Anak.	65.
7	Undang-Undang Nombor 10 Tahun 1998 Tentang Pemindaan Undang-Undang Nombor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.	1, 2, 3, 10, 11, 23, 87, 89, 90, 91, 92, 93, 95, 99, 127, 128, 129, 136.
8	Undang-Undang Nombor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Pelanggan	56, 57, 58, 209, 212, 241.
9	Undang-Undang Nombor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia.	128, 129.
10	Undang-Undang Nombor 3 Tahun 2004 Tentang Pemindaan Undang-Undang Nombor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia.	4. 129.
11	Undang-Undang Nombor 3 Tahun 2006 Tentang Mahkamah Agama.	95, 129, 130.
12	Undang-Undang Nombor 40 Tahun 2007 Tentang Syarikat Berhad.	4, 116, 117, 118, 130, 247, 248.

SENARAI STATUT (sambungan)

Bilangan	Nama Statut	Muka surat
13	Undang-Undang Nombor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah.	3, 10, 11, 13, 20, 22, 52,53, 54, 78, 91, 92, 95, 98, 114, 115, 131, 132, 134, 138, 205, 210, 247.
14	Peraturan Bank Indonesia Nombor 7/46/PBI 2005, Tentang Akad Penghimpunan Dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang Melaksanakan Kegiatan Urusniaga Berdasarkan Prinsip Syariah .	98, 105, 106, 107, 110, 111, 113, 135, 227, 230, 231.
15	Peraturan Bank Indonesia Nombor 8/3/PBI/2006 Tentang Pemindaan Kegiatan Urusniaga Bank Umum Konvensional Menjadi Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Urusniaga Berdasarkan Prinsip Syariah dan Pembukaan Pejabat Bank yang Melaksanakan Kegiatan Urusniaga Berdasarkan Prinsip Syariah Oleh Bank Umum Konvensional.	5, 6, 91, 132, 133, 135.
16	Peraturan Bank Indonesia Nombor 9/19/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Perkhidmatan Jasa Bank Syariah.	136, 137, 214.
17	Surat Pekeliling Bank Indonesia Nombor 10/14/DPbS/2008 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah Dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Perkhidmatan Jasa Bank Syariah.	43, 44, 47, 137, 213, 214, 215, 216, 219, 226.
18	Peraturan Bank Indonesia Nombor 10/16/PBI/2008 tentang Perubahan atas Peraturan Bank Indonesia Nombor 9/19/PBI/2007 tentang Pelaksanaan Prinsip Syariah dalam Kegiatan Penghimpunan Dana dan Penyaluran Dana Serta Perkhidmatan Jasa Bank Syariah.	137, 208, 210.
19	Peraturan Bank Indonesia Nombor 10/17/PBI/ 2008 Tentang Produk Bank Syariah dan Unit Urus niaga Syariah.	11, 108, 140

SENARAI STATUT (sambungan)

Bilangan	Nama Statut	Muka surat
20	Peraturan Bank Indonesia Nombor 10/18/ PBI/ 2008 tentang Restrukturisasi Pembiayaan Bagi Bank Syariah dan Unit Urusniaga Syariah.	11, 113, 114, 141, 235.
21	Surah Pekeliling Bank Indonesia Nombor 10/31/ DPbS Tahun 2008 tentang Produk Bank Syariah dan Unit Urusniaga Syariah.	107, 108, 140, 206, 214, 215, 217, 218, 220, 227, 230, 232.
22	Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nombor 02 Tahun 2008 Tentang Kumpulan Hukum Ekonomi Syariah.	66, 143.
23	Peraturan Bank Indonesia Nombor 10/32/PBI/2008, tentang Komite Perbankan Syariah.	11, 138.
24	Surah Pekeliling Mahkamah Agung RI Nombor 08 Tahun 2008 Tentang Pelaksanaan Keputusan Badan Arbitret Syariah.	142.
25	Peraturan Bank Indonesia Nombor 11/10/PBI/ 2009 Tentang Unit Urus niaga Syariah.	5, 7, 11, 115, 116, 118, 134, 135, 201, 248.
26	Peraturan Bank Indonesia Nombor 11/15/PBI/2009	6, 11.

SENARAI RAJAH

Bilangan	Nombor Rajah	Isi Rajah	Muka Surat
1	Rajah 1.1	Struktur Organisasi Bank Umum Syariah dan Cawangan Syariah	4
2	Rajah 1.2	Kedudukan Pejabat Bank Umum Konvensional yang melaksanakan Kegiatan Urus niaga Berdasarkan Prinsip Syariah.	8
3	Rajah 1.3	Skema Struktur Organisasi Bank Umum Konvensional yang Membuka Pejabat Cawangan Syariah.	9
4	Rajah 1.4	Skim Murabahah	14
5	Rajah 2.1	Perbandingan Pembentukan Akad/ Perjanjian dalam Hukum Islam dan Hukum Sivil	86

SENARAI JADUAL

Bilangan	Nombor Jadual	Isi Jadual	Muka Surat
1	Jadual 4.1	Ujian kesahan atas soal selidik berkaitan penerapan asas Kebebasan Berkontrak dalam pembentukan akad jual beli berdasarkan prinsip <i>murabahah</i> .	162
2	Jadual 4.2	Ujian kesahan atas soal selidik pembuatan akad jual beli berdasarkan prinsip <i>murabahah</i> antara bank dengan pelanggan.	163
3	Jadual 4.3	Ujian kesahan atas soal selidik berkaitan alasan pelanggan memilih bank untuk mengurusniaga.	164
4	Jadual 4.4	Ujian kesahan atas soal selidik berkaitan pemenuhan hak dan kewajiban timbal balik antara pelanggan dengan bank.	165
5	Jadual 4.5	Hasil ujian kebolehpercayaan dengan Metod Alpha.	166
6	Jadual 4.6	Deskripsi data pembolehubah kualitatif.	168
7	Jadual 4.7	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Pihak bank tidak mahu mengurangi margin keuntungan yang ditetapkannya sekalipun pelanggan memintanya.	170
8	Jadual 4.8	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Dalam pembuatan klausa perjanjian jual beli, bank menyusun semua ketentuan secara sepihak dalam suatu naskhah yang dipersiapkan sebelumnya.	171
9	Jadual 4.9	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Pihak bank tidak mahu mengubah rumusan klausa perjanjian yang telah disusun, walaupun ada usul perubahan daripada pelanggan.	172
10	Jadual 4.10	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Permohonan (proposal) dari pelanggan berisikan spesifikasi daripada barang yang ingin dibeli.	173

SENARAI JADUAL (sambungan)

Bilangan	Nombor Jadual	Isi Jadual	Muka Surat
11	Jadual 4.11	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Spesifikasi barang yang diterima oleh pelanggan sesuai dengan spesifikasi barang yang dicadangkan.	173
12	Jadual 4.12	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Bank mempersiapkan sejumlah dana terlebih dahulu untuk membeli barang daripada pihak penjual (developer).	174
13	Jadual 4.13	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik : Barang yang dibeli oleh bank daripada pihak pemaju (developer) selanjutnya dijual kepada pelanggan.	175
14	Jadual 4.14	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Besarnya biaya pembelian barang dengan pihak bank menjadi tanggungan (hutang) pelanggan.	175
15	Jadual 4.15	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Dalam melakukan urusan niaga, bank menjelaskan terlebih dahulu kepada pelanggan tentang harga pokok barang.	176
16	Jadual 4.16	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Bank memberikan penjelasan tentang margin keuntungan yang ditetapkan bank kepada pelanggan sebelum menandatangani akad jual beli.	177
17	Jadual 4.17	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Cara yang ditempuh pelanggan untuk memperoleh barang dengan pembelian berdasarkan prinsip <i>murabahah</i> .	178
18	Jadual 4.18	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Cara yang ditempuh pelanggan untuk membeli barang dengan prinsip <i>murabahah</i> , kerana memahami tatacara pelaksanaannya.	179

SENARAI JADUAL (sambungan)

Bilangan	Nombor Jadual	Isi Jadual	Muka Surat
19	Jadual 4.19	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Tatacara pembelian barang dengan prinsip <i>murabahah</i> sesuai dengan keimanan/agama yang dianut pelanggan.	180
20	Jadual 4.20	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Pelanggan mengajukan proposal pembelian barang kepada bank, kerana kakitangan bank memiliki pengetahuan untuk mengurusnya.	181
21	Jadual 4.21	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Pelanggan mengajukan proposal pembelian barang kepada bank, kerana kakitangannya memberikan perkhidmatan yang cepat apabila pelanggan memerlukannya.	182
22	Jadual 4.22	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Pelanggan mengajukan proposal pembelian barang kepada bank, kerana kakitangannya memberikan perhatian yang besar kepada keperluan pelanggan.	183
23	Jadual 4.23	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Pelanggan mengajukan proposal pembelian barang kepada bank, kerana kakitangannya memiliki keyakinan diri yang tinggi.	184
24	Jadual 4.24	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Pelanggan mengajukan proposal pembelian barang kepada bank, kerana kakitangannya selalu bersikap sopan dalam memberikan perkhidmatan kepada pelanggan.	185
25	Jadual 4.25	Urutan kedudukan alasan pelanggan dalam memilih Bank Umum Syariah dan Bank Umum Konvensional yang Melaksanakan Kegiatan Urus niaga Berdasarkan Prinsip Syariah.	186

SENARAI JADUAL (sambungan)

Bilangan	Nombor Jadual	Isi Jadual	Muka Surat
26	Jadual 4.26	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Pelanggan membayar biaya pembelian barang secara ansuran kepada bank dalam jangka masa yang disepakati di dalam kontrak.	188
27	Jadual 4.27	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Terhadap harga pembelian barang, pelanggan memberikan sejumlah wang muka kepada bank.	189
28	Jadual 4.28	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Pelanggan juga membayar sejumlah wang lainnya (insurans) berkaitan dengan barang yang dibeli.	189
29	Jadual 4.29	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Bank tidak akan menaikkan harga barang yang menjadi tanggungan pelanggan apabila harga barang jenis yang sama naik di pasaran.	190
30	Jadual 4.30	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Bank tidak akan menurunkan harga barang yang menjadi tanggungan pelanggan, apabila harga barang jenis yang sama turun di pasaran.	191
31	Jadual 4.31	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Amaran (<i>warning</i>) akan dikenakan kepada pelanggan apabila terlambat membayar ansuran.	191
32	Jadual 4.32	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Pelanggan mesti menjaminkan sesuatu hak milik (<i>collateral</i>) kepada pihak bank hingga semua hutang pembelian barang boleh langasai.	192

SENARAI JADUAL (sambungan)

Bilangan	Nombor Jadual	Isi Jadual	Muka Surat
33	Jadual 4.33	Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik: Bank akan mengambil tindakan terhadap pelanggan apabila ternyata tidak mampu memenuhi kewajipan untuk melangsaikan semua biaya pembelian barang yang menjadi hutangnya.	193
34	Jadual 4.34	Rumusan Pandangan responden terhadap pernyataan soal selidik.	194
35	Jadual 4.35	Deskripsi jawapan soal selidik daripada Bank Riau Syariah, Bank Negara Indonesia (BNI) Syariah, Bank Tabungan Nasional (BTN) Syariah, Bank Syariah Mandiri dan Bank Rakyat Indonesia (BRI) Syariah.	196

KANDUNGAN

Halaman Tajuk	i
Perakuan	ii
Kebenaran Mengguna	iii
Abstrak	iv
Abstract	v
Penghargaan	vi
Senarai Istilah	viii
Senarai Statut	ix
Senarai Rajah	xii
Senarai Jadual	xiii
Kandungan	xviii

BAB I LATAR BELAKANG KAJIAN

1.0 Pengenalan	1
1.1 Permasalahan Kajian	12
1.2 Persoalan Kajian	17
1.3 Objektif Kajian	18
1.4 Batasan Kajian	19
1.5 Kepentingan Kajian	21
1.6 Definisi Operasional	22
1.7 Penyusunan Bab	24
1.8 Rumusan	25

BAB II ULASAN KARYA

2.0 Pengenalan	27
2.1 Asas-Asas Hukum Perjanjian	28
2.1.1 Asas Hukum Perjanjian Menurut Undang-Undang Sivil	28
2.1.1.1 Asas Kebebasan Berkontrak	29
2.1.1.2 Asas Kekuatan Mengikat	33

2.1.1.3	Asas Konsensualiti	34
2.1.2	Asas Hukum Perjanjian Menurut Undang-Undang Syariah	36
2.1.2.1	Asas Kebebasan Berkontrak (<i>mabda' hurriyyah at-ta'aqud</i>)	37
2.1.2.2	Asas Janji Itu Mengikat	41
2.1.2.3	Asas Keadilan (<i>mabda' al-adalah</i>)	42
2.1.2.4	Asas Kesetaraan (<i>mabda' al-musawah</i>)	44
2.1.2.5	Asas Kerelaan (<i>mabda' al-ridha</i>)	45
2.1.2.6	Asas Bertulis (<i>mabda' al-kitabah</i>)	45
2.2	Asas Kebebasan Berkontrak di Indonesia	48
2.2.1	Asas Kebebasan Berkontrak dalam Undang-Undang Sivil	48
2.2.2	Asas Kebebasan Berkontrak dalam Undang-Undang Syariah (<i>mabda' al-hurriyyah</i>)	51
2.2.3	Kebebasan Berkontrak dan Perjanjian Standard	54
2.3	Elemen Kontrak Menurut Undang-Undang Sivil dan Undang-Undang Syariah	59
2.3.1	Elemen Kontrak Menurut Undang-Undang Sivil	59
2.3.2	Elemen Kontrak Menurut Undang-Undang Syariah	77
2.4	Kegiatan Urus niaga Bank Konvensional dan Bank Syariah	87
2.4.1	Akad Kredit Urus niaga Bank Konvensional	95
2.4.2	Akad Pembiayaan dalam Jual Beli Hartanah Berdasarkan Prinsip <i>Murabahah</i>	98
2.5	Dewan Pengawah Syariah	114
2.6	Faedah Bank Menurut Undang-Undang Syariah	120
2.7	Peraturan Perundangan yang Berkaitan dengan Bank Umum Syariah dan Bank Umum Konvensional yang Melaksanakan Kegiatan Urus niaga Berdasarkan Prinsip Syariah	126
2.7.1	Undang-undang yang Mengatur Kegiatan Urus niaga Perbankan Berdasarkan Prinsip Syariah	127

2.7.2	Peraturan yang Mengatur Penubuhan Pejabat	
	Cawangan Bank atau Pejabat di bawah Pejabat	
	Cawangan Bank yang Melaksanakan Kegiatan	
	Urus niaga Berdasarkan Prinsip Syariah	133
2.7.3	Peraturan yang Mendukung Pelaksanaan Kegiatan	
	Urus niaga Berdasarkan Prinsip Syariah	136
2.8	Rumusan	144

BAB III KAEDAH PENYELIDIKAN

3.0	Pengenalan	146
3.1	Reka Bentuk Kajian	146
3.1.1	Kaedah Penyelidikan	146
3.1.2	Sumber Data	147
3.1.3	Populasi dan Sampel	148
3.1.3.1	Populasi Penyelidikan	148
3.1.3.2	Sampel Penyelidikan	150
3.1.3.3	Teknik Persamplelan	151
	a. Persampelan Aksidental	151
	b. Persampelan Snowball	151
3.2	Instrumen Kajian	152
3.2.1	Penyusunan Soal Selidik	152
3.2.2	Pengujian Kesahan dan Kebolehpercayaan	
	Soal Selidik	154
	3.2.2.1 Uji Kesahan	154
	3.2.2.2 Uji Kebolehpercayaan	156
3.3	Teknik Pengumpulan Data	157
3.4	Analisis Data	157
3.4.1	Analisis Statistik Deskriptif	157
3.4.2	Analisis Penyelidikan Hukum Sosiologis	159
3.5	Kekangan Kajian	159
3.6	Rumusan	160

BAB IV DAPATAN KAJIAN

4.0	Pengenalan	161
-----	------------------	-----

4.1	Hasil Ujian Kesahan dan Kebolehpercayaan Soal Selidik	161
4.1.1	Hasil Ujian Kesahan Soal Selidik	162
4.1.1.1	Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Pembuatan Akad Jual Beli Hartanah Berdasarkan Prinsip <i>Murabahah</i>	162
4.1.1.2	Pelaksanaan Akad Jual Beli Hartanah Berdasarkan Prinsip <i>Murabahah</i> Antara Bank dengan Pelanggan	163
4.1.1.3	Alasan Pelanggan Memilih Bank Umum Syariah dan Bank Umum Konvensional yang Melaksanakan Kegiatan Urus niaga Berdasarkan Prinsip Syariah untuk Berurus Niaga	164
4.1.1.4	Pemenuhan Hak dan Kewajipan Timbal Balik antara Pelanggan dengan Bank Umum Syariah dan Bank Umum Konvensional yang Melaksanakan Kegiatan Urus niaga Berdasarkan Prinsip Syariah	165
4.1.2	Hasil Ujian Kebolehpercayaan Soal Selidik	166
4.2	Hasil Pengumpulan Data Lapangan	167
4.3	Deskripsi Data Responden	167
4.3.1	Deskripsi Identiti Pelanggan (responden)	167
4.3.2	Deskripsi Jawapan Soal Selidik dari Responden	170
4.3.2.1	Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam Pembentukan Akad Jual Beli Hartanah Berdasarkan Prinsip <i>Murabahah</i>	170
4.3.2.2	Pelaksanaan Akad Jual Beli Hartanah Berdasarkan Prinsip <i>Murabahah</i> antara Bank Umum Syariah dan Bank Umum Konvensional yang Melaksanakan Kegiatan Urus niaga Berdasarkan Prinsip Syariah dengan Pelanggan	172
4.3.2.3	Alasan Pelanggan Memilih Bank-bank yang Melaksanakan Kegiatan Urus niaga	

	Berdasarkan Prinsip Syariah untuk Berurus Niaga	178
4.3.2.4	Pemenuhan Hak dan Kewajiban Timbal Balik antara Pelanggan dengan Bank-bank yang Melaksanakan Kegiatan Urus niaga Berdasarkan Prinsip Syariah	187
4.3.3	Deskripsi Jawaban Soal Selidik di Bank-bank yang Melaksanakan Kegiatan Urus niaga	195
4.4	Rumusan	201

BAB V PERBINCANGAN HASIL KAJIAN

5.0	Pengenalan	203
5.1	Perbincangan Hasil Kajian	204
5.1.1	Penerapan asas Kebebasan Berkontrak dalam Pembuatan Akad Jual Beli Hartanah Berdasarkan Prinsip <i>Murabahah</i>	204
5.1.2	Pelaksanaan Akad Jual Beli Hartanah Berdasarkan Prinsip <i>Murabahah</i> antara Bank dengan Pelanggan	212
5.1.3	Alasan Pelanggan Memilih Bank-bank yang Melaksanakan Kegiatan Urus niaga Berdasarkan Prinsip Syariah untuk Berurus niaga	221
5.1.4	Pemenuhan Hak dan Kewajiban Timbal Balik antara Pelanggan dengan Bank-bank yang Melaksanakan Kegiatan Urus niaga Berdasarkan Prinsip Syariah	226
5.2	Rumusan	237

BAB VI KESIMPULAN DAN CADANGAN KAJIAN

6.0	Pengenalan	238
6.1	Kesimpulan Kajian	238
6.1.1	Kesimpulan Kajian Am	238
6.1.2	Kesimpulan Persoalan Kajian: Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak dalam	

Pembuatan Akad Jual Beli Hartanah Berdasarkan Prinsip <i>Murabahah</i> antara Bank dengan Pelanggan	240
6.1.3 Kesimpulan Persoalan Kajian: Pelaksanaan Akad Jual Beli Hartanah Berdasarkan Prinsip <i>Murabahah</i> antara Bank dengan Pelanggan	241
6.1.4 Kesimpulan Persoalan Kajian: Alasan Pelanggan Memilih Bank-Bank yang Melaksanakan Kegiatan Urus niaga Berdasarkan Prinsip Syariah untuk Berurus niaga	242
6.1.5 Kesimpulan Persoalan Kajian: Pemenuhan Hak dan Kewajiban Timbal Balik antara Pelanggan dengan Bank-Bank yang Melaksanakan Kegiatan Urus niaga Berdasarkan Prinsip Syariah	243
6.2 Cadangan dan Implikasi Kajian	244
6.2.1 Cadangan Kajian Praktikal	244
6.2.2 Implikasi Kajian	250
6.2.3 Cadangan Kajian akan Datang	251
6.3 Rumusan	253

BIBLIOGRAFI	254
Lampiran I : Soal selidik untuk responden	263
Lampiran II : Ujian kesahan dan kebolehpercayaan soal Selidik	274
Lampiran III : Data jawapan 351 responden	281
Lampiran IV : Data output statistik deskriptif	289
Lampiran V : Soal selidik untuk bank	294
Lampiran VI : Surat keterangan mengadakan penyelidikan daripada bank	305
Lampiran VII : Contoh akad jual beli <i>murabahah</i>	310

BAB I

LATAR BELAKANG KAJIAN

1.0 Pengenalan

Sebagai makhluk sosial, seseorang tidak boleh memenuhi segala kebutuhannya termasuk untuk memiliki rumah tempat tinggal (harta tanah) tanpa bantuan dari pihak lain. Salah satu usaha yang dapat ditempuh untuk memenuhi kebutuhan tersebut adalah dengan cara melakukan pembelian terhadap rumah tempat tinggal tersebut secara hutang dari pihak bank. Bank sebagai institusi keuangan mempunyai fungsi utama untuk menghimpun dan menyalurkan dana kepada masyarakat yang memerlukannya sesuai dengan prosedur dan tatacara yang telah ditentukan dalam peraturan perundangan. Salah satu peraturan perundangan yang berkaitan dengan industri perbankan ialah Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998, yang dikeluarkan oleh pemerintah Republik Indonesia sebagai perubahan dan penyempurnaan terhadap Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, diperkenalkan buat pertama kalinya untuk mengawal selia kegiatan urus niaga bank berdasarkan prinsip syariah di samping bentuk kegiatan bank secara konvensional yang sudah sedia ada sebelumnya. Peraturan ini dicatatkan dalam Seksyen 1 angka (3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang berbunyi: "Bank Umum ialah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam transaksi pembayaran." Selanjutnya Undang-

The contents of
the thesis is for
internal user
only

BIBLIOGRAFI

BUKU DAN JURNAL

- Abdoerraoef. (1970). *Al-Quran dan ilmu hukum: A comparative study*. Jakarta: Bulan Bintang.
- Abdulkadir Muhammad & Rilda Murniati. (2000). *Segi hukum lembaga keuangan dan pembiayaan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Abdullah Saeed. (2004). *Menyoal bank syariah. Kritik atas interpretasi bunga bank kaum neo-revivalis*. Penerjemah: Arif Maftuhin. Cet. II. Jakarta: Paramadina.
- Abdurrahman Raden Aji Haqqi. (2009). *The philosophy of Islamic law of transactions*. Kuala Lumpur: CERT Publications.
- Abu Muhammad Dwiono Koesen Al-Jambi. (2005). *Selamat tinggal bank konvensional*. Jakarta: Tifa Publishing House.
- Adiwarman A. Karim. (2010). *Bank Islam, analisis fiqh dan kewangan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Agung Kusdyanto. (2005). Kian memikat meski belum memasyarakat. Dalam Wan Andy, Ikhwan & Agus Yullawan (Eds). *Prospek bank syariah pasca fatwa MUI*. Yogyakarta: Suara Muhammadiyah.
- Agus N. Cahyo. (2010). *Ilham peluang bisnis properti*. Yogyakarta : FlashBooks.
- Ahmadi Miru & Sutarman Yodo. (2008). *Hukum perlindungan konsumen*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ahmad Shamsul Abd.Azis, Khuzaimah Salleh & Rosmawani Che Hashim. (2004). *Undang-undang perbankan*. Selangor Darul Ehsan: Pearson Malaysia.
- Anwarul Yaqin. (2007). *Legal research and writing*. Kelana Jaya: Dolphin Press.
- Arguelles, Luis Muniz. (t.t). A theory on the will theory: Freedom of contract in historical and comparative perspective. *Revista Juridica De Puerto Rico*.
- A.Ridwan Halim. (1982). *Hukum perdata dalam tanya jawab*. Jakarta: Ghalia Indonesia
- Az-Zarqa. (1967). *al-Fiqh al-Islami fi tsaubih al-jadid*. I. Damaskus: Matabi' Alifba' al-Adib.

- Badr Ad-Din Al-Ayni. (1310 H). *Umdatul qari: Syarah shahih al-Bukhari*. Vol. V. Constantinople: Mathba'ah Al-Amira.
- Bismar Siregar. (2004). *Kitab undang-undang hukum perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Brian A. Blum & Juliana B. Wellman. (1982). Participation, assent and liberty in contract formation. *Arizona State Law Journal*.
- Burhanuddin Susanto. (2008). *Hukum perbankan syariah di Indonesia*. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta.
- Dahlan Siamat. (2000). *Manajemen lembaga keuangan*. Jakarta: Inter Media.
- Djarwanto. (2001). *Mengenal beberapa uji statistik dalam penyelidikan*. Jogjakarta: Liberty.
- Djemari Mardapi. (2003). *Penyusunan test hasil belajar: Statistik kesehatan*. Yogyakarta: Pasca UNY.
- Djuhaendah Hasan. et al. (2004). *Pengkajian masalah hukum kebebasan berkontrak dan perlindungan yang setimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank di Indonesia*. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia.
- E. Barbbie. (2004). *The practice of social research*. (10th ed) Belmont: Thomson/Wadsworth.
- Edy Wibowo & Untung Hendy Widodo. (2005). *Mengapa memilih bank syariah*. Ciawi-Bogor: Ghalia Indonesia.
- Encep Saefudin & Abdul Azis. (2005). Babak baru bank syariah. Dalam Wan Andy, Ikhwan & Agus Yullawan (Eds), *Prospek bank syariah pasca fatwa MUI*. Yogyakarta: Suara Muhammadiyah.
- Fajar Marta & Tjahja Gunawan. (2005). Bank syariah mulai kelebihan muatan. Dalam Wan Andy, Ikhwan & Agus Yullawan (Eds), *Prospek bank syariah pasca fatwa MUI*. Yogyakarta: Suara Muhammadiyah.
- Fathurrahman Djamil. (2001). Hukum perjanjian syariah. Dalam Mariam Darus Badruzaman (ed), *Kompilasi hukum perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fathurrahman Djamil. et al. (2003). Prinsip-prinsip hukum Islam (fiqh) dalam transaksi ekonomi pada perbankan syari'ah: *Laporan penelitian*. Jakarta: Fakultas Syari'ah dan Hukum Universiti Islam Negeri Syarif Hidayatullah Jakarta bekerjasama dengan Direktorat Hukum Bank Indonesia.
- Gemala Dewi. (2006). *Aspek-aspek hukum dalam perbankan dan perasuransian syariah di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

- Gemala Dewi, Wirdyaningsih & Yeni Salma Barlinti. (2005). *Hukum perikatan Islam di Indonesia*. Jakarta: Prenada Media.
- Gunawan Widjaja & Ahmad Yani. (2000). *Hukum tentang perlindungan konsumen*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- H.A Dzajuli & Yadi Janwari. (2006). *Lembaga-lembaga perekonomian umat (sebuah pengenalan): Aspek-aspek hukum dalam perbankan dan perasuransian syariah di Indonesia*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Handoko Riwidigdo. (2008). *Statistik kesehatan*. Yogyakarta: Mitra Cindikia Press.
- Hasanuddin. (2006). Bentuk-bentuk perikatan (aqad) dalam ekonomi syariah. Dalam Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Kapita selekta perbankan syariah*. Jakarta: Pusdiklat Mahkamah Agung RI.
- Hassan. A. (1992). *Soal jawab tentang berbagai masalah agama*. Bandung: Diponegoro.
- H. Kara Muslimin. (2005). *Bank syariah di Indonesia*. Yogyakarta: UII Press Yogyakarta.
- Ibn Nujaim al-Mishri. (1985). *al-Asybah wa an-nazha'ir*. Bairut: Dar al-Kutub al-Ilmiyyah.
- Iggi H. Achsien. (2003). *Investasi syariah di pasar modal*. Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- I. G. Rai Widjaya. (2002). *Merancang suatu kontrak - teori dan praktek*. Jakarta: Kesaint Blanc.
- Imam Ahmad bin Hanbal. (1955). *I'lam al-muwaqqiin-juz III*. Qahirah: Maktabah Tijariyah.
- Imam Musbikin. (2001). *Qawa'id al-fiqhiyah*. Cet.I Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Imam An-Nawawi. (t.t : 442). *Majmu' syarth al-muhadzdzab*. Vol. IX. Kairo: Zakaria Ali Yusuf.
- Imam Az-Zabidi. (2002). *Ringkasan hadits shahih al-Bukhari*. (Achmad Zaidun. Terj.) Jakarta: Pustaka Amani.
- Johannes Gunawan. (2003). Reorientasi hukum kontrak di Indonesia. *Jurnal Hukum Bisnis*. Vol. 22(6), 47. Jakarta: Yayasan Pengembangan Hukum Bisnis.
- Kartini Muljadi & Gunawan Widjaja. (2008). *Perikatan yang lahir dari perjanjian*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Kasmir. (2002). *Manajemen perbankan*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

- Kessler, Friedrich. (1943). Contract adhesion - Some thought about freedom of contract. *Columbia Law Review*. Vol. 43.
- K.H.Q Shaleh, H.A.A Dahlan & H.M.D Dahlan. (1990). *Ayat-ayat hukum*. Bandung: Diponegoro.
- M.A Mannan. (1992). *Ekonomi Islam: Teori dan praktek (Dasar-dasar ekonomi Islam)*. (Potan Arif Harahap. Terj.) Jakarta: Intermasa.
- Mariam Darus Badruzaman (ed). (2001). *Kompilasi hukum perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Mohd. Ali bin Haji Baharum. (1999). *Undang-undang kontrak perbandingan Islam & Inggris*. Selangor Darul Ehsan: Dewan Bahasa dan Pustaka.
- Mohammad Hoessein. (2006). Aplikasi akad dalam operasional perbankan syariah. Dalam Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Kapita selekta perbankan syariah*. Jakarta: Pusdiklat Mahkamah Agung RI.
- Muchamad Fauzi. (2009). *Metode penelitian kuantitatif*. Semarang: Walisongo Press.
- Muhammad Ayub. (2009). *Understanding Islamic finance: A-Z keuangan syariah*. (Aditya Wisnu Pribadi. Terj.) Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Muhammad Nashiruddin al-Albani. (2007). *Shahih Sunan an-Nasa'i*. (Kamaluddin Sa'diyatul Haramain. Terj.) Jakarta: Pustaka Azzam.
- Muhammad Syafi'i Antonio. (2007). *Bank syariah dari teori ke praktek*. Jakarta: Gema Insani.
- Muhammad Yusuf Qardhawi. (2010). *Halal dan haram dalam Islam*. (H. Mu'amal Hamidy. Terj.) Surabaya: Bina Ilmu Surabaya.
- Munir Fuady. (2001). *Hukum kontrak dari sudut pandang hukum bisnis*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Musthofa Sy. (2008). *Pengangkatan anak - kewenangan pengadilan agama*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- M. Yahya Harahap. (1986). *Segi-segi hukum perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Riduwan. (2009). *Metod dan teknik menyusun tesis*. Bandung: Alfa Beta.
- Ridwan Khairandy. (2003). *Itikad baik dalam kebebasan berkontrak*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Rijken. (1994). *Asas kebebasan berkontrak dalam kaitan dengan perjanjian baku*. Bandung: Alumni.

- Rinto Manulang. (2011). *Segala hal tentang tanah, rumah dan perizinannya*. Yogyakarta: Suka Buku.
- Rohana Yusof. (2004). *Penyelidikan sains sosial*. Pahang: PTS Publications & Distributors.
- Rosenfeld, Michael. (1985). Contract and justice: The relation between classical contract law and social contract theory. *Iowa Law Review*. Vol.70
- R. Wirjono Prodjodikoro. (2000). *Asas-asas hukum perjanjian*. Bandung: Mandar Maju.
- Ryan, K.W. (1962). *An introduction to the civil law*. Brisbane: The Law Book of Australia.
- Saeed Abdullah. (2004). *Menyoal bank syariah - kritik atas interpretasi bunga bank kaum neo-revivalis*. Jakarta: Para Medina.
- Sharma, K. M. (1999). From sanctity to fairness: An easy transition in the law of contract?. *New York Law School Journal of International Law & Comparative Law*. Vol.18
- Singarimbun & Sofian Effendi. (1987). *Metode penelitian survai*. Jogjakarta: LP3ES.
- Sirajuddin. (2008). *Legislasi hukum Islam di Indonesia*. Bengkulu: Pustaka Pelajar.
- Soerjono Soekanto. (2004). *Penelitian hukum normatif*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Subekti. (1962). *Pokok-pokok hukum perdata*. Bandung: Intermasa.
- Sugiyono. (2002). *Statistika untuk penelitian*. Bandung : Alfabeta.
- Suharsimi Arkunto. (2009). *Prosedur penelitian suatu pendekatan praktek: Metod dan teknik menyusun tesis*. Bandung: Alfa Beta.
- Sulaiman Rasyid (2004). *Fiqh Islam*. Cet. 37. Bandung: Sinar Baru Al-Gesindo.
- Sunarto Zulkifli. (2003). *Panduan praktis transaksi perbankan syariah*. Jakarta: Zikrul Hakim.
- Sutan Remy Sjahdeini. (1993). *Kebebasan berkontrak dan perlindungan yang seimbang bagi para pihak dalam perjanjian kredit bank di Indonesia*. Jakarta: Institut Bankir Indonesia.
- _____. (1999). *Perbankan Islam dan kedudukannya dalam tata hukum perbankan Indonesia*. Jakarta: Utama Grafiti.

- Suyitno & Budi Agus Riswandi. (2000). Penerapan klausa standard baku dalam perjanjian kredit bank. *Jurnal Hukum*. Vol.7(15), 175-182.
- Syamsuhadi Irsyad. (2006). Informasi perkembangan proses amandemen undang-undang peradilan agama. Dalam Mahkamah Agung Republik Indonesia. *Kapita selekta perbankan syariah*. Jakarta: Pusdiklat Mahkamah Agung RI .
- Syamsul Anwar. (2007). *Hukum perjanjian syariah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Syekh Abdurrahman as-Sa'di, Syekh Abdul Azis bin Baaz, Syekh Shalih al-'Utsaimin & Syekh Salih al-Fauzan. (2008). *Fiqh jual-beli: Panduan praktis bisnis syariah*. (Abdullah. Terj.) Jakarta: Senayan Publishing Cerdas dan Berkualitas.
- Utary Maharany Barus. (2006). Transplantasi hukum perjanjian menurut KUH perdata ke dalam hukum perjanjian Islam pada akad pembiayaan bank syariah di Indonesia. Dalam Ridwan Khairandy. (ed). *Masalah-masalah hukum ekonomi kontemporer*. Jakarta: Lembaga Studi Hukum dan Ekonomi, Fakulti Hukum Universiti Indonesia.
- Wahbah Zuhaili. (2011). *al-Fiqh al-Islamiy wa adillatuh*. (Abdul Hayyie al-Kattani, dkk. Terj.). Cet.I. Jakarta: Gema Insani.
- Yulianti Martina. (2005). Memurnikan kembali muamalah syariah di perbankan syariah dengan memperbesar porsi pembiayaan bagi hasil. Dalam Wan Andy, Ikhwan & Agus Yullawan (Eds). *Prospek bank syariah pasca fatwa MUI*. Yogyakarta: Suara Muhammadiyah.
- Yusuf Qardhawi. (1977). *Peran nilai dan moral dalam perekonomian Islam*. (Didin Hafidhuddin, Setiawan Budi Utomo dan Annur Rofiq Shaleh Tamhid.Terj.) Cet. I. Jakarta: Robbani Press.
- Zainuddin Ali. (2008). *Hukum perbankan syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.

DOKUMEN PERUNDANGAN

- Afnil Guza. (2008). *Himpunan undang-undang perbankan Republik Indonesia*. Jakarta: Asa Mandiri.
- Bank Indonesia. (2008) *Peraturan Bank Indonesia Nombor 6/24/PBI/2004 Tentang Bank Umum Yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Perbankan Prinsip Syariah*. (2008). Jakarta: Sinar Grafika
- Citra Umbara. (2007). *Undang-Undang Nombor 3 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang R.I. Nombor : 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia*. Bandung: Citra Umbara.

- Indonesia Legal Center Publishing. (2004). *Undang-undang Nombor 3 Tahun 1997 Tentang Peradilan Anak*. Jakarta: Abadi.
- Indonesia Legal Center Publishing. (2009). *Himpunan peraturan perundang-undangan perbankan syariah*. Jakarta: Karya Gemilang.
- Kamil H. Ahmad & H.M. Fauzan. (2007). *Kitab undang-undang hukum perbankan dan ekonomi syariah - Fatwa Dewan Syariah Nasional*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia. (2008). *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Undang-undang Republik Indonesia Nombor 24 Tahun 2003 tentang Mahkamah Konstitusi*. Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi R.I.
- Redaksi Sinar Grafika. (1999). *Undang-Undang Nombor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika Offset.
- Redaksi Sinar Grafika. (1999). *Undang-undang Nombor 10 Tahun 1998 tentang Pemindaan undang-undang Nombor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Redaksi Sinar Grafika. (2000). *Undang-undang Nombor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Redaksi Sinar Grafika. (2000). *Undang-Undang Nombor 30 Tahun 1999 tentang Undang-Undang Arbitrase dan Penyelesaian Sengketa*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Redaksi Sinar Grafika. (2008). *Undang-undang Republik Indonesia Nombor 21 Tahun 2008 Tentang Perbankan Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Soedharyo Soimin. (2008). *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Tim Redaksi FOKUSMEDIA. (2007). *Undang-Undang Nombor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan*. Bandung: Fokusmedia.
- Tim Redaksi FOKUSMEDIA. (2007). *Undang-undang Republik Indonesia nombor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas*. Bandung: Fokusmedia.
- Tim Redaksi FOKUSMEDIA. (2008). *Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia nombor 02 tahun 2008 tentang Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Bandung: Fokusmedia.
- Tim Redaksi FOKUSMEDIA. (2008). *Surah Pekeliling Mahkamah Agung RI nombor 08 tahun 2008 tentang Eksekusi Putusan Badan Arbitrase Syariah, Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah*. Bandung: Fokusmedia.

BAHAN DARI INTERNET

Abdul Aziz Husin (2007). *Format seragam bagi kontrak pembinaan*. Diakses pada 10 Ogos 2009 daripada <http://www.hbp.usm.my/aziz/>

Anita Rahmawaty (2007). Ekonomi syariah: Tinjauan kritis produk murabahah di Indonesia. *Jurnal Ekonomi Islam La_Riba*. Vol.I, No.2 Disember 2007. Diakses pada Tanggal 01 Disember 2011 daripada <http://journal.uui.ac.id/index.php/JEI/article/viewFile/502/414>.

Bank Indonesia. (2005). Peraturan Bank Indonesia nombor 7/46/PBI/2005, tentang akad penghimpunan dan penyaluran dana bagi bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah. Diakses pada 10 April 2008 daripada laman Web Bank Indonesia: <http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/6DCF5D5B-8E7F-4CA8-B57B-FD3B3063B03C/11832/pbi74605.pdf>

Bank Indonesia. (2006). Peraturan Bank Indonesia nombor 8/3/PBI/2006 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum konvensional menjadi bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dan pembukaan kantor bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional. Diakses pada 10 April 2008 daripada laman Web Bank Indonesia : <http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/E6079AE4-EF24-4E32-9F50-1ED0A20413F8/11854/pbi8306.pdf>.

Bank Indonesia. (2007). Peraturan Bank Indonesia nombor 9/7/PBI/2007 tentang perubahan kegiatan usaha bank umum yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah dan pembukaan kantor bank yang melaksanakan kegiatan usaha berdasarkan prinsip syariah oleh bank umum konvensional. Diakses pada 8 Ogos 2008 daripada laman Web Dunia : [http://banking.blog.gunadarma.ac.id/peraturan- BI/PBI No 97PBI2007 Tgl 4 Mei07> Penjelasan.pdf](http://banking.blog.gunadarma.ac.id/peraturan-BI/PBI%20No%2097PBI2007%20Tgl%204%20Mei07%20Penjelasan.pdf)

Bank Indonesia. (2008). Peraturan Bank Indonesia nombor 10/17/PBI/2008 tentang produk bank syariah dan unit usaha syariah. Diakses pada 10 April 2009 daripada laman Web Bank Indonesia: [http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/854EB806-B913-4C34-AE96-035E6CFD1ACD/14631/ bi_101708a.pdf](http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/854EB806-B913-4C34-AE96-035E6CFD1ACD/14631/bi_101708a.pdf)

Bank Indonesia. (2008). Peraturan Bank Indonesia nombor 10/18/PBI/2008 tentang Restrukturisasi pembiayaan bagi bank syariah dan unit usaha syariah. Diakses pada 10 April 2009 daripada Laman Web Bank Indonesia : [http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/FB99C5DD- AF63-4 D 5B-8125-1476 801 > B0448/14633/pbi_101808a.pdf](http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/FB99C5DD-AF63-4D5B-8125-1476801B0448/14633/pbi_101808a.pdf)

Bank Indonesia. (2008). Surah Pekeliling Bank Indonesia nombor 10/31/2008 Tentang produk bank syariah dan unit usaha syariah. Diakses pada 20 Oktober 2010 daripada [http://www.bi/go.id/web/id/> Peraturan/ Perbankan/ SE_10 3 1 DPbS.htm](http://www.bi.go.id/web/id/Peraturan/Perbankan/SE_1031DPbS.htm)

- Bank Indonesia. (2008). Peraturan Bank Indonesia nombor 10/32/PBI/2008, tentang Komite perbankan syariah. Diakses pada 10 Ogos 2009 dari laman Web Bank Indonesia : http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/3E39F7A8-D227-412F-AA8-9B86E9614BDD/15072/pbi_103208b.pdf
- Bank Indonesia. (2009). Peraturan Bank Indonesia nombor 11/3/PBI/2009, tentang Bank Umum Syariah. Diakses pada 21 Mac 2011 dari laman Web Bank Indonesia : http://www.bi.go.id/web/id/Peraturan/Perbankan/pbi_110309.htm
- Bank Indonesia. (2009). Peraturan Bank Indonesia nombor 11/10/PBI/2009 tentang Unit usaha syariah di dalam peraturan Bank Indonesia antara lain diatur mengenai persyaratan pembukaan kantor maupun pencabutan izin usaha dari unit usaha syariah. Diakses pada 10 Ogos 2010 dari Laman web Bank Indonesia : http://www.bi.go.id/NR/rdonlyres/59731C91-513A-4C12-86CB-F413F8437368/16443/pbi_111109f.pdf
- Helmi Haris. (2007). Pembiayaan kepemilikan rumah (Sebuah inovasi pembiayaan perbankan syariah). *Jurnal Ekonomi Islam La_Riba*. Vol.I No. 1, Julai 2007. Diakses pada tanggal 01 Desember 2011 daripada <http://journal.uui.ac.id/index.php/JEI/article/view/1050/975>.
- Mawardi Muzamil. (2004). Jaminan dan upaya penyelamatan pembiayaan bermasalah pada bank perkreditan rakyat syariah. *Jurnal Hukum*. Vol.14, No.1, Januari 2004. Diakses pada tanggal 26 Januari 2012 daripada website : <http://isjd.pdii.lipi.go.id/admin/jurnal/14104118.pdf>
- Sugawati. 2009. Analisis kredit kepemilikan rumah dengan akad pembiayaan murabahah di BNI Syariah Cabang Medan. *Skripsi sarjana*, tidak diterbitkan. Universiti Sumatera Utara. Diakses dari website : pada tanggal 2 Februari 2012. <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/9216/1/10E01020.pdf>
- Udin Silalahi. (2003). *Obligation to contract: Suatu pengecualian dari asas kebebasan berkontrak*. Diakses pada 10 Ogos 2009 daripada <http://www.csis.or.id/Publications-OpinionsDetail.php?id=60>

BAHAN DARI AKHBAR DAN TELEVISYEN

Republika , 7 April 2003

Republika, 17 Februari 2004

Republika, 12 Februari 2007

Riau Mandiri, 20 April 2007

Riau TV, Dialog Interaktif , 20 April 2007.